



# Mémoire sur le Projet de Plan d'urbanisme et de mobilité 2050

L'IMMOBILIÈRE CANADIAN TIRE LIMITÉE  
4855, rue Louis-B.-Mayer., Laval (Québec), H7P 6C8





# Table des matières

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
<b>RECOMMANDATIONS</b> .....	<b>2</b>
Le stationnement.....	2
Les affectations du sol.....	3
<b>PROPRIÉTÉS VISÉES</b> .....	<b>4</b>
<b>CONCLUSION</b> .....	<b>5</b>





# INTRODUCTION

---

L'Immobilière Canadian Tire Ltée (ICTL) est l'un des principaux acteurs du secteur du commerce de détail à travers le Canada et détient 1 700 détaillants à l'échelle nationale. Au Québec seulement, on y retrouve plus d'une centaine de détaillants. Depuis plus de 100 ans, l'ICTL s'est toujours fait un devoir de s'impliquer dans les différentes communautés où elle est présente, à travers divers programmes, dont la Fondation Bon départ, qui se consacre à l'épanouissement des enfants et des adultes vivant en situation de vulnérabilité, en offrant des séjours de répit et de camps de vacances à sa base de plein air Bon départ, tout en soutenant différents organismes communautaires.

Plus spécifiquement, l'ICTL est bien ancrée dans la communauté montréalaise depuis plusieurs décennies et souhaite, en tant que citoyen corporatif, donner son opinion faisant suite aux premières étapes de la refonte du Plan d'urbanisme et de mobilité entamée par la Ville de Montréal. L'impact de cette refonte réglementaire sur l'ensemble de son territoire est majeur, et plusieurs préoccupations sont soulevées, puisque l'ICTL possède de nombreuses propriétés sur le territoire. Les magasins Canadian Tire comprennent une diversité d'usages allant de la vente au détail de produits de consommation courante à la réparation mécanique des véhicules automobiles, en passant par la vente de produits de jardinage.

Afin de contribuer au processus de consultation, le présent document soulève les commentaires et les inquiétudes de l'ICTL en lien avec les propriétés qu'elle détient.



# Recommandations

---

L'ICTL souhaite tout d'abord profiter de l'occasion pour saluer l'important travail de vision réalisé par la Ville de Montréal. Le présent document s'adresse aux composantes du document complémentaire, et plus précisément aux ratios de stationnement. L'analyse plus approfondie nous a permis de mettre en évidence quelques questionnements, enjeux et possibles irritants pour le redéveloppement ou simplement le maintien d'actifs existants. La présente section résume notre réflexion et les ajustements requis dans la version finale du PUM 2050.

## Le stationnement

Nous avons noté qu'au document complémentaire, un seuil maximum d'unités de stationnement autorisées a été établi pour toute activité commerciale :

- Terrains à moins de 750 m d'un métro ou train léger : 0,5 case/100 m<sup>2</sup>;
- Terrains à moins de 500 m d'un SRB ou tramway : 0,75 case/100 m<sup>2</sup>;
- Autre localisation : 1 case/100 m<sup>2</sup>.

Les activités des magasins Canadian Tire engendrent un déplacement véhiculaire accru en raison du type d'opérations exercées, telles que le centre de réparation automobile, le centre du jardinage ou encore lors de l'achat d'articles de gros format. Il est important de mentionner que la grande majorité des magasins Canadian Tire se trouvent en dehors des principales dessertes de transport collectif, ce qui limite leur accessibilité.

L'application des ratios de stationnement tels que proposés va restreindre considérablement les activités actuelles des magasins, en plus de limiter les possibilités d'un redéveloppement commercial. D'ailleurs, Canadian Tire possède des ententes écrites avec certains commerces pour maintenir un ratio de stationnement préétabli, afin de ne pas nuire aux opérations des autres.

Ainsi, Canadian Tire demande que le règlement d'urbanisme soit révisé afin d'offrir des mesures transitoires et d'appliquer des seuils maximums réalistes pour ce type de commerce de grande surface. Cette révision leur permettrait de poursuivre leurs opérations et d'accorder des droits acquis aux stationnements existants afin de conserver le nombre de cases offert. Chaque propriété possède ses propres particularités, et il revient aux arrondissements de définir et de mettre en place des ratios de stationnement adaptés spécifiquement à leur situation.



## Les affectations du sol

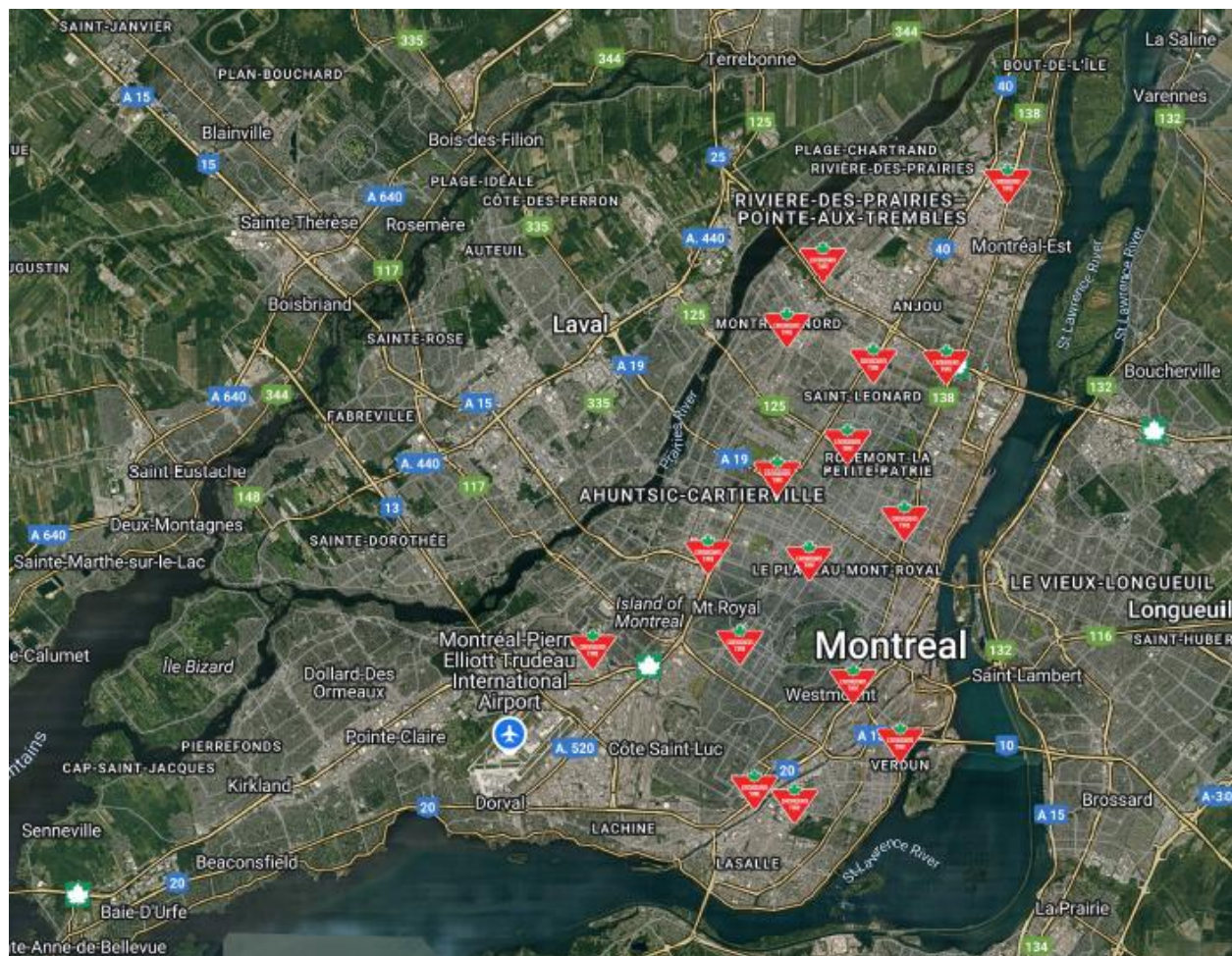
L'ICTL appuie la révision des affectations du sol applicables à l'ensemble de ses sites. La totalité des magasins Canadian Tire sont maintenant situés dans une affectation mixte ou encore d'activités diversifiées, ce qui leur permet de bénéficier pleinement de leur usage commercial. De plus, les propriétés situées dans l'affectation mixte ont désormais la possibilité d'être redéveloppées pour combiner l'usage commercial à celui résidentiel. L'ICTL veut s'assurer que, dans les affectations du sol mixte, des superficies de plancher adéquates seront accordées, permettant ainsi d'exploiter un magasin de grande surface comme Canadian Tire.



# Propriétés visées

La présente opinion vise l'ensemble des propriétés ci-dessous :

- 2221, boulevard Angrignon, Arr. LaSalle;
- 7200, boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue, Arr. CDN – NDG;
- 6700, chemin de la Côte-des-Neige, Arr. CDN – NDG;
- 3180, rue Wellington, Arr. Verdun;
- 11200, boulevard Cavendish, Arr. Saint-Laurent;
- 9050, boulevard de l'Acadie, Arr. Ahuntsic – Cartierville;
- 1500, avenue Atwater, Arr. Ville-Marie;
- 2225 boulevard Crémazie Est, Arr. Villeray – Saint-Michel -Parc-Extension;
- 6275, boulevard Saint-Laurent, Arr. Rosemont – La-Petite-Patrie;
- 3025, rue Sherbrooke Est, Arr. Rosemont – La-Petite-Patrie;
- 6000, boulevard Henri-Bourassa Est, Arr. Montréal-Nord;
- 4250, rue Jean-Talon Est, Arr. Saint-Léonard;
- 6565, rue Jean-Talon Est, Arr. Saint-Léonard;
- 7275, rue Sherbrooke Est, Arr. Mercier – Hochelaga – Maisonneuve;
- 7555, boulevard Maurice-Duplessis, Arr. PAT – RDP;
- 3500, boulevard du Tricentenaire, Arr. PAT – RDP.





# Conclusion

---

Nous comprenons que le Plan d'urbanisme et de mobilité s'adresse à l'échelle de la Ville de Montréal et qu'il sert de guide pour la réglementation d'urbanisme applicable à tous les arrondissements.

Pour bien desservir la population montréalaise, Canadian Tire souhaite s'assurer de pouvoir poursuivre leurs opérations commerciales de façon optimale sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal. Actuellement, les propriétés sont fortement sollicitées par les Montréalais et Canadian Tire souhaite continuer à offrir des services de qualité à la communauté.

Par la présente, l'ICTL espère que la Ville de Montréal prendra en considération les enjeux liés aux opérations d'un magasin de grande surface et que ces recommandations soient intégrées dans la révision du PUM.

